



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 931**

24 Οκτωβρίου 2002

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Χαρακτηρισμός ως τόπου ιδιαιτέρου κάλλους της νήσου Κύθνου και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στους οικισμούς και στις εκτός σχεδίου περιοχές της.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1.Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 4 παρ. 1 του Ν. 1577/ 1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (ΦΕΚ Α΄ 210), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 2831/ 2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/ 1985, ΓΟΚ, και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (ΦΕΚ Α΄ 140) και ερμηνεύθηκε με το άρθρο 34 παρ. 5 εδ. α και β του Ν. 2971/ 2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α΄ 285).

β) Του άρθρου 25 παρ. 9β του Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α΄ 124).

γ) Του Ν.Δ. της 17.7-16.8.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών, όπως ισχύει.

δ) Της ΔΔΟ/Φ.101.22/2205 Απόφασης του Υπουργού Αιγαίου (Α΄ 209), η οποία τροποποιήθηκε με την ΥΑ ΔΔΟ/Φ.101.22/4724/8.5.2000 «Τροποποίηση απόφασης μεταβίβασης αρμοδιοτήτων του Υπουργείου Αιγαίου» (ΦΕΚ Β' 651/22.5.2000).

ε) Του άρθρου 29α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» που προστέθηκε στο νόμο αυτό με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2α του άρθρου 1του Ν. 2469/1997.

2. Τις 93/ 2001 και 138/ 2001 Αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Κύθνου.

3.Την από 11.12.2001 εισήγηση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου που διαβιβάστηκε στο Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου με το ΔΠΕ 14360/ 11.12.2001 έγγραφο

4. Το 8/13.12.2001 (θέμα 4ο) πρακτικό του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου.

5. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του τακτικού προϋπολογισμού για το τρέχον και τα επόμενα οικονομικά έτη.

6. Την 159/ 2002 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας μετά από πρόταση του Υπουργού Αιγαίου, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Χαρακτηρίζεται ως τόπος ιδιαίτερου κάλλους η νήσος Κύθνος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 2831/2000, με σκοπό την αποτελεσματική προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος του νησιού αυτού, που διακρίνεται με την αξιόλογη φυσική παρουσία του στον ευαίσθητο θαλάσσιο χώρο των Δυτικών Κυκλάδων.

Άρθρο 2

Στο σύνολο των εκτός σχεδίου και των εκτός ορίων οικισμών περιοχών της νήσου Κύθνου, δεν ισχύουν οι παρεκκλίσεις του άρθρου 1 παρ. 2 εδ. β περ. αα, ββ και γγ του Π.Δ. 24/31.5.1985 (Δ΄ 270).

Α. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Άρθρο 3

Η δόμηση κάθε άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου στις εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών περιοχές καθορίζεται ως εξής:

1. Για την ανέγερση κτιρίων κατοικίας, καταστημάτων, γραφείων και κτιρίων αναψυχής η μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια ορίζεται σε 150 τ.μ. Εφόσον οι οικοδομές κατασκευασθούν με φέρουσα ανεπίχριστη ή επιχρισμένη λιθοδομή πάχους τουλάχιστον 0.40 μ., η καταλαμβανόμενη από αυτούς επιφάνεια δεν προσμετρείται στη συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια του οικοπέδου. Σε κάθε περίπτωση η συνολική επιφάνεια δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 180 τμ. Επιβάλλεται τα κτίσματα να είναι μονώροφα με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,50 μ. Το ύψος μετρείται από τη φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, έτσι ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

2. Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων γεωργικών-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων ή μονάδων μεταποίησης τοπικά παραγομένων προϊόντων (π.χ. οινοποιΐα) ή προϊόντων

εξόρυξης, που έχουν έγκριση από την αντίστοιχη αρμόδια υπηρεσία Γεωργίας, Κτηνοτροφίας, Βιομηχανίας. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια ορίζεται σε 400 τ.μ. και μέγιστο ύψος 6,00 μ. Το ύψος μετρείται από τη φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, έτσι ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Σε ειδικές περιπτώσεις αντίστοιχων χρήσεων και εφόσον αυτό είναι αναγκαίο για τη λειτουργικότητα του κτιρίου, μετά από γνώμη του αρμόδιου φορέα και έγκρισή του αρμόδιου οργάνου, η δόμηση καθορίζεται σε 600 τμ. με μέγιστο ύψος 7,50 μ. Η απόσταση των κτηνοτροφικών και πτηνοτροφικών εγκαταστάσεων πρέπει να είναι μεγαλύτερη των 500 μ. από την ακτογραμμή. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλεται η χρήση των παραπάνω κτισμάτων. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου, κατ΄ εφαρμογήν του άρθρου 6 παρ. 6 του Π.Δ. 110/2001 (ΦΕΚ 101/Α/22.5.2001), ελέγχουν την τήρηση των όρων της παρούσης ως προς τις χρήσεις των εγκαταστάσεων και υποχρεούνται να ενημερώνουν κάθε αρμόδια αρχή και ιδίως τους Οργανισμούς Κοινής Ωφελείας για την άμεση λήψη συγκεκριμένων μέτρων, με σκοπό την άρση της διαπιστωμένης παράβασης.

3. Για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων, ο μέγιστος επιτρεπόμενος όγκος των αρχιτεκτονικών συνόλων που δημιουργούνται ανά γήπεδο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 4800κ.μ.ή άλλως η δομήσιμη επιφάνεια τα 1500 τ.μ. Το ύψος μετρείται από τη φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, έτσι ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Οι τουριστικές εγκαταστάσεις πρέπει να είναι με τη μορφή οικίσκων (bungalows), με εξαίρεση τις απαραίτητες εγκαταστάσεις του κεντρικού κτιρίου. Το διώροφο τμήμα τους δεν πρέπει να υπερβαίνει το 30% του συνόλου με μέγιστο συνολικό ύψος 7.50μ. Το ύψος μετρείται από τη φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, έτσι ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

4. Για τη δημιουργία «αυτοτελώς εξυπηρετούμενων καταλυμάτων» και ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200 τμ. Επιβάλλεται τα κτίσματα να είναι μονώροφα με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,50 μ. Το ύψος μετρείται από τη φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, έτσι ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

Ως προς τον συντελεστή δομήσεως και όσα θέματα δεν ρυθμίζονται διαφορετικά από τις διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται συμπληρωματικά οι διατάξεις του από 24/31.5.1985 Π.Δ. (Δ΄ 270).

5. Τα νέα κτίρια επιβάλλεται να έχουν λιτή γεωμετρική μορφή, με διάσπαση των όγκων, κατά τα τοπικά παραδοσιακά αρχιτεκτονικά πρότυπα. Η αρχιτεκτονική σύνθεση πρέπει να συμβάλει στην ένταξη του κτιρίου κατάλληλα στο τοπίο ώστε:

α) να προσαρμόζεται στη φυσική μορφολογία του εδάφους,

β) να μην παραμορφώνει και να μην υπερβαίνει την κορυφογραμμή και το διάσελο,

γ) να διαφυλάττει και να εντάσσει αρμονικά τα τυχόν χαρακτηριστικά στοιχεία του φυσικού (δέντρα, βράχια κ.λ.π.) και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

6. Η ογκοπλαστική διαμόρφωση του κτιρίου, η διάταξή του μέσα στο γήπεδο και τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά πρέπει να προσαρμόζονται στα τοπικά παραδοσιακά αρχιτεκτονικά πρότυπα.

7α) Ο μέγιστος επιτρεπόμενος ενιαίος κτιριακός όγκος δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 400 κμ. για μονώροφο κτίριο και τα 700 κμ. για διώροφο κτίριο, με εξαίρεση τις κεντρικές μονάδες τουριστικών εγκαταστάσεων που επιτρέπεται μέχρι 2000 κμ.

β) Σε περίπτωση κτιρίου με μεγαλύτερο όγκο, επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου αυτού. Οι τμηματικοί όγκοι του ενιαίου κτιρίου διαχωρίζονται είτε ως προς το ύψος (διαφορά στάθμης) τουλάχιστον κατά 0,50 μ., είτε ως προς την κάτοψη (μετάθεση κατόψεων) τουλάχιστον κατά 1.00μ. ως προς την μία ή την άλλη διεύθυνση.

γ) Οι όγκοι που διαμορφώνονται μπορούν να βρίσκονται είτε σε επαφή μεταξύ τους είτε να συνδέονται με ημιυπαίθριους χώρους ή αυλές, δημιουργώντας απαραίτητα ένα αρχιτεκτονικό σύνολο με ενότητα και συνοχή, σύμφωνα με τα τοπικά επικρατούντα ιστορικώς αρχιτεκτονικά πρότυπα. Δεν επιτρέπεται η δημιουργία κτιρίων ίσου όγκου ανεξάρτητων και διάσπαρτων στο γήπεδο.

δ) Τα αρχιτεκτονικά σύνολα που δημιουργούνται πρέπει να είναι τοποθετημένα στο γήπεδο, κατά τρόπο ώστε να διαφυλάσσεται το φυσικό περιβάλλον, μη τηρούμενης για τον λόγο αυτό απαραίτητα κατά τον σχεδιασμό εκάστου αρχιτεκτονικού συνόλου της αποστάσεως Δ, η οποία, πάντως, σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 2,50 μ.

8α) Οι όψεις των κτιρίων διαμορφώνονται σε επιμέρους τμήματα που πλησιάζουν τον κάναβο και τις διαστάσεις των παραδοσιακών προτύπων, χωρίς να δημιουργείται ενιαίο και συνεχές μήκος όψης που να υπερβαίνει τα 10.00 μ.

β) Οι εξωτερικοί τοίχοι των κτιρίων κατασκευάζονται είτε από οποιοδήποτε υλικό επιχρισμένο υποχρεωτικά εξωτερικά με σοβά, χωρίς οδηγούς και χρωματίζονται, σύμφωνα με τα τοπικά πρότυπα των κτισμάτων των οικισμών των νησιών, αποκλειομένου του αρτιφισέλ, ρελιέφ, πεταχτού, είτε από λιθοδομή ανεπίχριστη χωρίς τονισμένους αρμούς. Σε περίπτωση χρωματισμού των όψεων το επικρατούν χρώμα είναι το λευκό. Απαγορεύονται οποιουδήποτε είδους επενδύσεις των εξωτερικών όψεων ή εσοχών με πλακίδια και γενικά με οποιοδήποτε άλλο υλικό.

γ) Η στέγαση των κτιρίων γίνεται με επίπεδο δώμα κατά τα τοπικά επικρατούντα ιστορικώς αρχιτεκτονικά πρότυπα.

9. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 4.50 μ. για μονώροφα κτίρια και 7,50 μ. για διώροφα. Το ύψος μετράται από τη στάθμη του περιβάλλοντος φυσικού εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και το μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου απαγορεύεται οποιαδήποτε κατασκευή, πλην της καπνοδόχου όχι μεγαλύτερης του ενός (1.00) μέτρου και του συμπαγούς στηθαίου μεγίστου ύψους πενήντα εκατοστών (0.50) του μέτρου.

10. Η οροφή του υπογείου δεν επιτρέπεται σε κανένα σημείο του κτιρίου να βρίσκεται σε ύψος μεγαλύτερο των

ογδόντα εκατοστών του μέτρου (0.80) από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, χωρίς να ξεπερνάει το κτίριο το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Δεν επιτρέπεται η πρόσβαση στο υπόγειο από τον εξωτερικό χώρο, άλλως η επιφάνεια που καταλαμβάνει προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης. Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει του περιγράμματος του ισογείου του κτιρίου.

11α) Τα εξωτερικά ανοίγματα (θύρες, παράθυρα) των κτιρίων δεν υπερβαίνουν συνολικά το 30% της επιφανείας της αντίστοιχης όψης και κατασκευάζονται με αναλογία πλάτους/ ύψους: 1/1,5 έως 1/ 2.

β) Τα ανοίγματα θυρών και παραθύρων στα ισόγεια κτίσματα τοποθετούνται σε ένα οριζόντιο άξονα και όχι σε δύο ή περισσότερες στάθμες.

γ) Σε ειδικές περιπτώσεις (τουριστικές μονάδες, καταστήματα) οι θύρες μπορούν να διαμορφώνονται με πλάτος έως 2.00μ., μετά από έγκριση των κατά τις κείμενες διατάξεις αρμοδίων οργάνων.

δ) Τα ανοίγματα των όψεων μπορούν να τονίζονται με διακοσμητικά περιγράμματα (μαντώματα) ή διαμορφωμένα περιγράμματα από σοβά μεγίστου πλάτους 0,15μ.και βάθους έως 0,03 μ.

ε) Η απόσταση μεταξύ δύο διαδοχικών ανοιγμάτων στις όψεις ορίζεται τουλάχιστον σε 0.50μ., ενώ η απόσταση των ανοιγμάτων από τις ακμές του κτιρίου ορίζεται τουλάχιστον στο 1.00 μ.

12α) Τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα με εξωτερικά πατζούρια, ανάλογης μορφής με τον επικρατέστερο τύπο των κτισμάτων του νησιού (ταμπλαδωτά, καρφωτά, αναδιπλούμενα με περσίδες), αποκλειομένων των συρομένων και των ρολλών.

β)Τα κουφώματα βάφονται σε χρωματισμούς καφέ, πράσινου, γκρί, μπλέ και μουσταρδί. Απαγορεύεται να παραμείνουν στο φυσικό χρώμα του ξύλου.

13. Εάν υπάρχουν εξωτερικά κλιμακοστάσια, κατασκευάζονται συμπαγή και εφαπτόμενα παράλληλα στο σώμα του κτιρίου που δεν υπερβαίνει τα τέσσερα (4) μέτρα, κτιστό στηθαίο (πλάτους 0.30 μ) ή ξύλινο κάγκελο απλής μορφής. Κάθετα προς την όψη του κτιρίου μπορούν να κατασκευαστούν μόνον κλίμακες πρόσβασης σε υπερυψωμένα ισόγεια κτίσματα που σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνουν τα τέσσερα πατήματα. Η επένδυση των βαθμίδων γίνεται με σχιστόπλακες μόνο στις οριζόντιες επιφάνειες (πατήματα) ή με πατητή τσιμεντοκονία.

14. Στη μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια συνυπολογίζεται και η τυχόν κατασκευή κλειστού χώρου στάθμευσης, ή αγροτικής αποθήκης ή αποθήκης οποιασδήποτε άλλης χρήσης. Τα ανοίγματα των χώρων αυτών δεν επιτρέπεται να προβάλλουν εις βάρος της κύριας όψης του κτιρίου.

15 α) Επιτρέπονται οι ανοικτοί εξώστες σε πρόβολο με μέγιστο πλάτος ένα και δέκα (1.10) μέτρα και συνολικό μήκος όχι μεγαλύτερο του 1/ 2 του μήκους της αντίστοιχης όψης του κτιρίου. Σε κάθε περίπτωση έκαστος εξώστης δεν δύναται να υπερβαίνει σε μήκος τα 2,50 μ. Οι εξώστες απέχουν υποχρεωτικά από τις ακμές του κτιρίου τουλάχιστον πενήντα (0,50) εκατοστά. Απαγορεύεται η κατασκευή γωνιακών εξωστών. Το δάπεδο των εξωστών μπορεί να είναι ξύλινο σανίδωμα και να στηρίζεται σε ξύλινα δοκάρια ή σιδερένια φουρούσια ανάλογα με τα τοπικά επικρατούντα ιστορικώς αρχιτεκτονικά πρότυπα.

β) Στους εξώστες τοποθετούνται ξύλινα ή σιδερένια κάγκελα, κατά τα τοπικά πρότυπα, και βάφονται σε χρωματισμούς ανάλογους των ξύλινων κουφωμάτων καφέ, πράσινου, βυσσινί, γκρί και μπλέ.

16. Δεν επιτρέπεται η ανέγερση κτισμάτων με τη μορφή ανεμόμυλων. Επιτρέπεται η αναστήλωση, η στατική ενίσχυση, η επισκευή ή εσωτερική διαρρύθμιση των ήδη υπαρχόντων και λειτουργούντων ή μη ανεμόμυλων του νησιού.

17. Επιβάλλεται η κατασκευή υπόγειας στεγανοποιημένης στέρνας για τη συλλογή των ομβρίων υδάτων, η οποία δύναται να κατασκευασθεί και εκτός του περιγράμματος της οικοδομής και δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης και στην επιτρεπόμενη κάλυψη. Απαγορεύεται η αλλαγή της χρήσης της. Στα αγροκτήματα είναι δυνατή η κατασκευή υπόγειων ομβροδεξαμενών, χωρίς την απαίτηση έκδοσης οικοδομικής άδειας, μετά από απόφαση της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, με την οποία θα εγκριθούν συγκεκριμένοι τύποι δεξαμενών. Πριν από την έναρξη των εργασιών κατασκευής της ομβροδεξαμενής, η θέση της εγκρίνεται σε φωτογραφίες που υποβάλλονται στις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΑΙ.

18. Δεν επιτρέπεται η εκσκαφή ή επιχωμάτωση στο γήπεδο, εκτός από τις απολύτως αναγκαίες στο περίγραμμα της οικοδομής και εκείνες για την κατασκευή της υπόγειας δεξαμενής ή για την τυχόν διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου. Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους, επιτρέπεται η διαμόρφωση του ακάλυπτου χώρου με αναλημματικούς τοίχους, οι οποίοι προσαρμόζονται όσον αφορά τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής στα τοπικά ιστορικώς διαμορφωμένα αρχιτεκτονικά πρότυπα.

19. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή τόξων, αψίδων, βόλτων ή άλλων διακοσμητικών στοιχείων στην εξωτερική όψη των κτιριακών όγκων, καθώς και στις περιτοιχίσεις των γηπέδων.

20 α) Οι περιτοιχίσεις των γηπέδων και οι τοίχοι αντιστήριξης στις πεζούλες κατασκευάζονται από ξερολιθιά ή λιθοδομή, η οποία μπορεί να παραμείνει ανεπίχριστη.

β)Σε περίπτωση χρήσης άλλου υλικού (π.χ. τσιμεντόλιθου, μπετόν κ.λ.π.), οι ως άνω περιτοιχίσεις και τοίχοι επιχρίονται υποχρεωτικά. Η μορφή και το ύψος των περιτοιχίσεων ακολουθεί τα τοπικά επικρατούντα ιστορικώς αρχιτεκτονικά πρότυπα.

21. Δεν επιτρέπονται κάθε είδους επενδύσεις των τοίχων αντιστήριξης και των περιτοιχίσεων με σχιστόπλακες ή άλλους πλακοειδείς λίθους.

22 α) Η κατασκευή στεγάστρων επιτρέπεται μόνον από φυσικά υλικά (ξύλο, καλαμωτές).

β) Επιτρέπεται η τοποθέτηση τεντών λευκού υφάσματος μόνο στις περιπτώσεις καταστημάτων, χώρων συνάθροισης κοινού και κέντρων αναψυχής, μετά από έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών, όπως προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις. Απαγορεύεται η κατασκευή καμπύλων προστεγασμάτων και η χρήση πλαστικών, αλουμινίων, ετερνίτη και αμιαντοτσιμέντου (ελενίτ).

23. Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων κοινής ωφελείας ή πολιτιστικών δραστηριοτήτων κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος μετά από έγκριση του Υπουργού Αιγαίου, ύστερα από γνώμη του Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αιγαίου, εφ΄ όσον εντάσσονται αρμονικά στο περιβάλλον και είναι σύμφωνα με τα τοπικά παραδοσιακά αρχιτεκτονικά πρότυπα.

Β. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Άρθρο 4

1. Οι κατωτέρω οριζόμενοι όροι και περιορισμοί δόμησης αφορούν στη δόμηση γηπέδων εντός των ορίων των κηρυγμένων με τα από 19.10.1978 και 17.6.88 Π.Δ. παραδοσιακών οικισμών Χώρα, Δρυοπίς και Λουτρά.

2. Απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου για τα θέματα που αναφέρονται στο άρθρο 2 παρ.1 α , β και γ του Π.Δ. 326/ 2000 και αφορούν σε οποιαδήποτε οικοδομική εργασία εντός των πιο πάνω περιοχών.

Άρθρο 5

Α. Στον οικισμό ΧΩΡΑ της νήσου Κύθνου ισχύουν οι διατάξεις των από 19.10.1978 (Δ΄ 594) και από 11.5.1989 (Δ΄ 345) Π.Δ/γμάτων καθώς και οι με αριθμό Τ.Π. οικ. 5830/30.11.1994 και με αριθμό Τ.Π. οικ.501/6.2.1992 (Δ΄ 275) αποφάσεις του Νομάρχη Κυκλάδων. Επιπλέον, καθορίζονται ειδικότερα τα παρακάτω:

Ορίζεται συνεκτικό τμήμα του οικισμού, το οποίο περιλαμβάνει τον πυρήνα του οικισμού, και μη συνεκτικό (διευρυμένο) τμήμα, το οποίο περιλαμβάνει τις νεώτερες επεκτάσεις του, σύμφωνα με τις αποφάσεις του Νομάρχη Κυκλάδων με αριθμό Τ.Π. οικ.501/6.2.1992 και Τ.Π. οικ. 5830/30.11.94.

Β. Και για τα δύο αυτά τμήματα του οικισμού ισχύουν οι παρακάτω ειδικοί όροι δόμησης:

1 α) Η αρτιότητα των οικοπέδων ορίζεται σε:

-600τ.μ. για το συνεκτικό τμήμα του οικισμού

-2000τ.μ. για το μη συνεκτικό τμήμα του οικισμού. Κατά παρέκκλιση άρτια είναι τα οικόπεδα με το εμβαδόν που είχαν μέχρι 6.2.1992, ημερομηνία υπογραφής της σχετικής απόφασης του Νομάρχη Κυκλάδων.

β) Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων παραμένει, όπως ορίζεται με το από 2.6.1989 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 345/Δ/89).

γ) Τυχόν βοηθητικά κτίσματα εντός του οικοπέδου προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στο ποσοστό κάλυψης.

2 α) Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο γίνεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ.8 και 9 του από 11.5.1989 Π.Δ/τος (Δ΄ 345).

β) Προκειμένου οι αρμόδιες υπηρεσίες να εγκρίνουν την θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, πρέπει να υποβάλεται πλήρης φωτογραφική αποτύπωση του περιβάλλοντος χώρου του οικοπέδου (όμορα οικόπεδα, δρόμοι ή κοινόχρηστοι χώροι που βρίσκονται σε άμεση επαφή με το οικόπεδο).

γ) Ειδικά για το διευρυμένο τμήμα του οικισμού η απόσταση των κτιρίων από τον επαρχιακό δρόμο ορίζεται σε 6.50 μ.

3 α) Τα νέα κτίρια επιβάλλεται να έχουν λιτή γεωμετρική μορφή κατά τα τοπικά επικρατούντα ιστορικώς αρχιτεκτονικά πρότυπα. Η αρχιτεκτονική σύνθεση πρέπει να συμβάλει στην ένταξη του κτιρίου κατάλληλα στο φυσικό τοπίο και στη φυσιογνωμία του οικισμού έτσι ώστε:

- να προσαρμόζεται στη φυσική μορφολογία του εδάφους,

-να μην παραμορφώνει και να μην υπερβαίνει την κορυφογραμμή,

-να διαφυλάττει και να εντάσσεται αρμονικά στα χαρακτηριστικά στοιχεία του φυσικού (δένδρα, βράχια κ.λ.π.) και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

β) Η ογκοπλαστική διαμόρφωση του κτιρίου, η τοποθέτησή του μέσα στο γήπεδο και τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά πρέπει να προσαρμόζονται στα τοπικά επικρατούντα ιστορικώς αρχιτεκτονικά πρότυπα.

4 α) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2).

β) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 4.50 μ για μονώροφα κτίρια και 7.50 μ. για διώροφα. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στο διευρυμένο τμήμα του οικισμού ορίζεται σε 6.50μ.

γ) Το ύψος μετράται στο περίγραμμα του κτιρίου από τη στάθμη του περιβάλλοντος φυσικού ή τεχνητά διαμορφωμένου εδάφους. Καμία όψη του κτιρίου δεν επιτρέπεται να εμφανίζεται υψηλότερη, είτε λόγω τυχόν έντονης κλίσης του φυσικού εδάφους, είτε λόγω υποβάθμισής του. Σε κάθε περίπτωση διατηρείται η υποχρέωση του ενός ή των δύο ορόφων με την επιβολή μιας σειράς ανοιγμάτων ανά επίπεδο. Υπεράνω του ύψους αυτού επιτρέπεται μόνον η κατασκευή στέγης και καπνοδόχων.

5. Απαγορεύεται κάθε εκσκαφή ή επιχωμάτωση στο οικόπεδο, εκτός από τις απολύτως αναγκαίες για το περίγραμμα της οικοδομής και για την τυχόν διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου.

6 α) Ο μέγιστος επιτρεπόμενος ενιαίος κτιριακός όγκος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 800κ.μ.γιά διώροφο κτίριο και τα 400κ.μ. για μονώροφο κτίριο. Τα κτίρια που έχουν όγκο μεγαλύτερο του επιτρεπομένου πρέπει να διαχωρίζονται, είτε ως προς το ύψος (στάθμη) κατά 0,50 εκατοστά τουλάχιστον, είτε ως προς την κάτοψη κατά 1.00μ. τουλάχιστον. Οι όγκοι που διαμορφώνονται μπορούν να βρίσκονται είτε σε επαφή μεταξύ τους, είτε να συνδέονται με ημιϋπαίθριους χώρους ή αυλές, δημιουργώντας απαραίτητα ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με ενότητα και συνοχή, σύμφωνα με τα τοπικά επικρατούντα ιστορικώς αρχιτεκτονικά πρότυπα. Σε περίπτωση διαχωρισμού των κτιρίων, η μεταξύ τους απόσταση είναι τουλάχιστον 2.50μ.

β) Οι όγκοι επιβάλλεται να είναι συμπαγείς. Δεν επιτρέπεται υποχώρηση στον όροφο για τη δημιουργία ανοικτής ή στεγασμένης βεράντας. Η κλιμάκωση των όψεων μπορεί να προκύψει από τη σύνθεση των επί μέρους κτιριακών όγκων.

γ) Κατ΄ εξαίρεσιν σε κτίρια πολιτιστικών δραστηριοτήτων ή κτίρια κοινής ωφελείας αποφαίνεται το Υπουργείο Αιγαίου για την αναγκαιότητα ή μη τήρησης των προϋποθέσεων στην παράγραφο 6, εδ. α και β του παρόντος άρθρου.

7. Το μέγιστο συνεχές ενιαίο τμήμα όψεως κτιρίου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 10.00 μ. μήκους. Οι όψεις των κτιρίων διαμορφώνονται σε επιμέρους τμήματα που πλησιάζουν τον κάνναβο και τις διαστάσεις των τοπικών προτύπων. Σε περίπτωση κατά την οποία στον περιβάλλοντα του κτιρίου χώρο επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης και η πρόσοψη του οικοπέδου είναι μεγαλύτερου μήκους, μπορεί να διαμορφωθεί μεγαλύτερο μήκος όψεως, κατόπιν εγκρίσεως των κατά τις κείμενες διατάξεις αρμοδίων οργάνων.

8. Η επικάλυψη των κτιρίων γίνεται:

α) είτε με τοποθέτηση τετράρριχτης κεραμοσκεπούς στέγης, με βυζαντινά ή ρωμαϊκά κεραμίδια χρώματος κόκκινου. Μονόρριχτη ή δίρριχτη στέγη επιτρέπεται μόνο

σε μικρά κτίσματα, με εμβαδόν κάτοψης έως 60 τ.μ. Κάθε άλλη περίπτωση επιτρέπεται, μετά από έγκριση των κατά τις κείμενες διατάξεις αρμοδίων οργάνων. Η κλίση της στέγης δεν θα υπερβαίνει το 30% και το ύψος της το 1.50 μ. Η στέγη δύναται να προεξέχει των όψεων έως 0.15 μ. μόνο στις πλευρές του κτιρίου με το χαμηλότερο ύψος. Στις άλλες πλευρές θα είναι ενσωματωμένη σε αυτό, κατά τα τοπικά πρότυπα. Η κατασκευή της στέγης επιβάλλεται να ολοκληρωθεί, μετά την κατασκευή του φέροντα οργανισμού και της τοιχοποιίας και πριν από οποιαδήποτε άλλη οικοδομική εργασία. Η κατασκευή της στέγης επιβάλλεται και σε περιπτώσεις όπου δεν έχει εξαντληθεί ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης.

β) είτε με δώμα το οποίο θα έχει περιμετρικά κτιστό συμπαγές στηθαίο, ύψους έως 0,50 μ., συνυπολογιζομένου στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου. Η απόληξη του στηθαίου θα γίνεται με πέτρα ή σοβά. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κουβουκλίου απόληξης του κλιμακοστασίου στο δώμα. Δεν επιτρέπονται τα στέγαστρα στα δώμα των κτιρίων.

9 α) Τα εξωτερικά ανοίγματα δεν θα υπερβαίνουν το 30% της επιφανείας των όψεων που αντιστοιχούν. Η αναλογία πλάτους / ύψους θα είναι 1:1.5 έως 1:2 για τα παράθυρα και 1:2 έως 1:2.5 για τις μονόφυλλες πόρτες και 1 :1.5 για τις δίφυλλες, μη συμπεριλαμβανομένων των φεγγιτών. Οι φεγγίτες επιτρέπονται.

β) Το πλάτος των θυρών δεν θα υπερβαίνει το 1.20 μ.

γ) Σε περίπτωση κατασκευής ανοιγμάτων σε ισόγεια καταστήματα, τα κουφώματα διαμορφώνονται είτε με δίφυλλη ταμπλαδωτή πόρτα (με τζαμιλίκια στο επάνω μέρος),είτε με μονόφυλλη ταμπλαδωτή και δύο δίφυλλα παράθυρα εκατέρωθεν.

δ) Η απόσταση των ανοιγμάτων από τις ακμές των κτιρίων είναι τουλάχιστον 1.50 μ.και η μεταξύ τους απόσταση 0.50μ.

ε) Επιβάλλεται η κατασκευή πλαισίων (μαντωμάτων) περιμετρικά των ανοιγμάτων. Τα μαντώματα θα είναι επιχρισμένα με λείο σοβά και θα προεξέχουν 0.02-0.03μ.από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου.

στ) Επιτρέπονται τα ανακουφιστικά τόξα στα υπέρθυρα των ανοιγμάτων, ύψους έως 0.15μ.

ζ) Επιτρέπεται η κατασκευή λίθινης προεξοχής (μαρκίζας), υπεράνω του μαντώματος, και σε όλο το μήκος του ανοίγματος βάθους έως 0.10μ. και ύψους έως 0.07μ.

10 α) Τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα καρφωτά ή περσιδωτά (γαλλικά ή γερμανικά). Τα υαλοστάσια των ανοιγμάτων πρέπει να υποδιαιρούνται με δύο οριζόντια καΐτια.

β)Το σύνολο των κουφωμάτων του κτιρίου επιβάλλεται να έχουν ενιαίο χρωματισμό και να είναι μονόχρωμα σε χρώμα μπλε, καφεκόκκινο, πράσινο, γκρίζο, ώχρα, γκριζοπράσινο,λουλακί ή μουσταρδί .

γ) Επιβάλλεται να βάφονται στο ίδιο χρώμα και τα μεταλλικά στοιχεία των κουφωμάτων (μεντεσέδες κλπ).

δ)Οι αυλόθυρες να είναι ξύλινες ή σιδερένιες απλής μορφής, βαμμένες στο χρώμα των κουφωμάτων ή των τυχόν άλλων μεταλλικών στοιχείων του κτιρίου (π.χ. κιγκλιδωμάτων). Απαγορεύεται η κατασκευή στεγάστρων πάνω από αυτές.

11 α) Οι εξώστες σε πρόβολο (μπαλκόνια) κατασκευάζονται από ξύλο ή σίδερο με ξύλινο δάπεδο (κατά τα τοπικά πρότυπα) και έχουν ορθογωνική κάτοψη. Κατασκευάζονται μόνο σε κοινόχρηστους χώρους πλάτους μεγαλύτερου των έξι (6) μέτρων και το μήκος τους δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δυόμισι (2.50) μ. Επιτρέπεται η κατασκευή ξύλινων ή σιδερένιων υποστηριγμάτων κάτω από το δάπεδο των εξωστών , τα οποία θα είναι είτε σε επαφή με το δάπεδο του εξώστη είτε σε γωνία έως 35 μοιρών.

β) Οι εξώστες απέχουν από τις ακμές του κτιρίου τουλάχιστον 1.00 μ.και η μεταξύ τους απόσταση επιβάλλεται να είναι τουλάχιστον 1.50 μ.

γ) Ημιυπαίθριοι χώροι επιτρέπονται μόνο στο ισόγειο των κτιρίων.

12 α) Τα στηθαία των εξωστών κατασκευάζονται:

- είτε από ξύλο ή σίδερο απλής ορθογωνικής διατομής με τρία οριζόντια στοιχεία (κατά τα τοπικά παραδοσιακά πρότυπα), και βάφονται τα μεν ξύλινα με χρώμα ανάλογο με αυτό των κουφωμάτων, τα δε σιδερένια με χρώμα μαύρο.
- είτε συμπαγή με διάτρητα σχήματα σύμφωνα με την τοπική παραδοσιακή αρχιτεκτονική σε απλή διάταξη.

β) Κιγκλιδώματα νεοκλασικού τύπου επιτρέπονται μόνον στα αντίστοιχα κτίρια.

γ) Τα στηθαία των ανοικτών εξωστών στις εσοχές κατασκευάζονται από ξύλο ή σίδερο ή είναι κτιστά με διάτρητα στοιχεία. Επίσης μπορούν να κατασκευασθούν και με πεσσούς (0.40 x 0.40), σε συνδυασμό με ξύλινο ή σιδερένιο στηθαίο απλής ορθογωνικής διατομής.

13 α) Προστεγάσματα-στέγαστρα κατασκευάζονται από ξύλινο σκελετό ορθογωνικής διατομής και η επιφάνεια κάλυψης είναι οριζόντια ή με μικρή κλίση έως 3%, αποκλειστικά με καλάμια. Τα οριζόντια στοιχεία του σκελετού δεν πρέπει να προεξέχουν των κάθετων στοιχείων. Ο χρωματισμός του ξύλινου σκελετού των στεγάστρων είναι λευκός ή αυτός των κουφωμάτων.

β) Στο μη συνεκτικό τμήμα του οικισμού επιτρέπεται η επικάλυψη των στεγάστρων και με ύφασμα λευκού χρώματος. Το μέγιστο ύψος των στεγάστρων στον όροφο των κτιρίων δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2.30μ και να απέχει τουλάχιστον 0.70 μ. από την απόληξη της όψης.

γ) Απαγορεύεται η κατασκευή καμπύλων προστεγασμάτων, η χρήση πλαστικών, αλουμινίων, ετερνίτη και αμιαντοτσιμέντου (ελενίτ), καθώς και η τοποθέτηση κάθετων προς το έδαφος πετασμάτων.

14 α) Εάν υπάρχουν εξωτερικά κλιμακοστάσια, αυτά κατασκευάζονται συμπαγή και εφαπτόμενα παράλληλα στο σώμα του κτιρίου με ή χωρίς κτιστό στηθαίο (πλάτους 0,30 μ.) ή ξύλινο κάγκελο απλής μορφής. Κάθετα προς την όψη του κτιρίου μπορούν να κατασκευαστούν μόνον κλίμακες πρόσβασης σε υπερυψωμένα ισόγεια κτίσματα που σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνουν τα τέσσερα πατήματα. Η επικάλυψη των βαθμίδων γίνεται με σχιστόπλακες μόνο στις οριζόντιες επιφάνειες (πατήματα) ή με πατητή τσιμεντοκονία. Τα πατήματα πρέπει να είναι από σχιστόπλακες ή από τσιμεντοκονία χρώματος γκρι και τα ρίχτια σοβατισμένα και βαμμένα σε χρώμα λευκό. Τα στηθαία των ανοικτών κλιμάκων επιβάλλεται να είναι είτε κτιστά, συμπαγή σοβατισμένα και βαμμένα σε χρώμα λευκό, είτε ξύλινα ή σιδερένια απλής μορφής βαμμένα σε χρωματισμούς ανάλογους των κουφωμάτων τα ξύλινα και μαύρα τα σιδερένια. Απαγορεύεται κάθε άλλο υλικό επίστρωσης. Τα στηθαία των ανοικτών κλιμάκων επιβάλλεται να είναι είτε κτιστά (πλάτους 0,30 μ.), συμπαγή σοβατισμένα και βαμμένα σε χρώμα λευκό, είτε ξύλινα ή σιδερένια απλής μορφής βαμμένα σε χρωματισμούς ανάλογους των κουφωμάτων τα ξύλινα, και μαύρα τα σι-

δερένια. Η απόληξη του κτιστού στηθαίου πρέπει να επικαλύπτεται με λίθινη πλάκα ή να επιχρίεται.

β)Οι ανοικτές κλίμακες δεν προσμετρώνται στο ποσοστό κάλυψης και στο συντελεστή δόμησης των οικοπέδων.

15 α) Απαγορεύεται η δημιουργία τόξων, αψίδων, βόλτων ή άλλων διακοσμητικών στοιχείων στις εξωτερικές όψεις των κτιρίων και στις περιφράξεις των οικοπέδων.

β) Οι περιτοιχίσεις των οικοπέδων κατασκευάζονται από ξερολιθιά, πάχους τουλάχιστον 0.50μ. και σε κάθε περίπτωση παραμένουν ανεπίχριστες. Σε περίπτωση που χρησιμοποιηθεί άλλο δομικό υλικό, υποχρεωτικά κατασκευάζονται με πάχος τουλάχιστον 0.40μ., επιχρίονται, βάφονται με χρώμα λευκό και επικαλύπτονται μόνον από πέτρα. Ορίζεται ως μέγιστο ύψος του συμπαγούς τμήματος των περιτοιχίσεων το 1.20μ., του οποίου η απόληξη θα είναι ευθεία.

γ) Πάνω από το κτιστό τμήμα επιτρέπεται η κατασκευή φράχτη από ξύλο, μέχρι ύψους 1.00 μ., απλής μορφής, βαμμένου στα επιτρεπόμενα χρώματα.

Οι αναλημματικοί τοίχοι κατασκευάζονται από ξερολιθιά ανεπίχριστη ή άλλο δομικό υλικό με πάχος 0.40μ επιχρισμένο και βαμμένο σε χρώμα λευκό.

16 α) Ο χρωματισμός στις εξωτερικές επιφάνειες των όψεων του κτιρίου πρέπει να είναι από λευκό υδρόχρωμα ή ασβέστη, σύμφωνα με τα πρότυπα της περιοχής. Ο χρωματισμός τμημάτων ή ολόκληρων των όψεων με άλλο χρώμα, εκτός από λευκό, γίνεται μετά τη σύμφωνη γνώμη των κατά τις κείμενες διατάξεις αρμόδιων οργάνων.

β) Απαγορεύεται οιουδήποτε είδους επένδυση των εξωτερικών όψεων (λίθινες πλάκες, κεραμικά πλακάκια, κλπ).

17. Οι καπνοδόχοι πρέπει να είναι ορθογωνικής διατομής και απόληξης, κατά τα τοπικά πρότυπα.

Άρθρο 6

Α. Στον οικισμό ΔΡΥΟΠΙΣ της νήσου Κύθνου ισχύουν οι διατάξεις των από 19.10.1978 (Δ΄ 594) και από 11.5.1989 (Δ΄ 345) Π.Δ/γμάτων καθώς και η με αρ. Τ.Π. οικ.1545/88 απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων «περί καθορισμού ορίων του οικισμού Δρυοπίδος». Επιπλέον, καθορίζονται ειδικότερα τα παρακάτω:

Ορίζεται συνεκτικό τμήμα του οικισμού, το οποίο περιλαμβάνει τον πυρήνα του οικισμού, και μη συνεκτικό τμήμα, το οποίο περιλαμβάνει τις νεώτερες επεκτάσεις του (Απόφαση Νομάρχου Κυκλάδων με αριθμό Τ.Π. οικ.1545/88 από 6.2.92, Δ΄ 239).

Β. Για τα δύο τμήματα του οικισμού της Δρυοπίδος ισχύουν οι ειδικοί όροι δόμησης, που ακολουθούν.

1 α) Η αρτιότητα των οικοπέδων καθορίζεται, σύμφωνα με την ως άνω απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων, σε:

-600 τ.μ. για το συνεκτικό τμήμα του οικισμού

-2000 τ.μ. για το μη συνεκτικό τμήμα του οικισμού, Κατά παρέκκλιση άρτια είναι τα οικόπεδα με το εμβαδόν που είχαν μέχρι 6.2.1992.

β) Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων παραμένει, όπως ορίζεται με το από 11.5.1989 Π.Δ/γμα (Δ΄ 345).

γ)Τυχόν βοηθητικά κτίσματα εντός του οικοπέδου προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης και στο ποσοστό κάλυψης.

2 α) Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο γίνεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ.8 και 9 του από 11.5.1989 Π.Δ/τος (Δ΄ 345).

β) Προκειμένου οι αρμόδιες υπηρεσίες να εγκρίνουν την θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, πρέπει να υποβάλεται πλήρης φωτογραφική αποτύπωση του περιβάλλοντος χώρου του οικοπέδου (όμορα οικόπεδα, δρόμοι ή κοινόχρηστοι χώροι που βρίσκονται σε άμεση επαφή με το οικόπεδο).

3. Για το σύνολο του οικισμού ισχύουν οι ειδικοί όροι δόμησης όπως περιγράφονται στις παραγράφους 3, 4, 5, 6, 7, 9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 και 17 του άρθρου 5 της περ. Β του παρόντος.

4 α) Ειδικά για τον οικισμό της Δρυοπίδος για την επικάλυψη των κτιρίων επιβάλλεται η τοποθέτηση τετράρριχτης κεραμοσκεπούς στέγης, με βυζαντινά ή ρωμαϊκά κεραμίδια χρώματος κόκκινου. Μονόρριχτη ή δίρριχτη στέγη επιτρέπεται μόνο σε μικρά κτίσματα, με εμβαδόν κάτοψης έως 60 τ.μ.Κάθε άλλη περίπτωση επιτρέπεται μόνο μετά από έγκριση των κατά τις κείμενες διατάξεις αρμοδίων οργάνων.

β) Η κλίση της στέγης δεν θα υπερβαίνει το 30% και το ύψος της το 1.50 μ.

γ) Η στέγη επιτρέπεται να προεξέχει των όψεων έως 0.15 μ. και μόνο στις πλευρές του κτιρίου με το χαμηλότερο ύψος. Στις άλλες πλευρές θα είναι ενσωματωμένη σε αυτό, κατά τα παραδοσιακά πρότυπα.

δ) Η κατασκευή της στέγης, επιβάλλεται, να ολοκληρωθεί μετά την κατασκευή του φέροντα οργανισμού και της τοιχοποιίας και πριν από οποιαδήποτε άλλη οικοδομική εργασία. Η κατασκευή της στέγης επιβάλλεται και σε περιπτώσεις, όπου δεν έχει εξαντληθεί ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης.

Άρθρο 7

Α. Για τον οικισμό ΛΟΥΤΡΑ της νήσου Κύθνου:

Ορίζεται:

α) η περιοχή του οικισμού η οποία περιλαμβάνεται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και για την οποία ισχύουν τα Δ/γματα ρυμοτομίας με τους ισχύοντες περιορισμούς (Β.Δ/γμα 21.7.1971, Δ΄ 192 και Π.Δ/γμα 14.2.1981, Δ΄ 118).

β) η υπόλοιπη περιοχή, εντός των ορίων του οικισμού, η οποία περιλαμβάνει τις νεώτερες επεκτάσεις του, σύμφωνα με την απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων με αριθμό Τ.Π. 1100/13.11.1992 (Δ΄ 1243), για την οποία ισχύουν οι διατάξεις του από 17.6.1988 Π.Δ.

Β. Για τα δύο αυτά τμήματα του οικισμού των Λουτρών ισχύουν ειδικότερα οι όροι δόμησης, που ακολουθούν.

1 α) Η αρτιότητα και ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων παραμένει, όπως ορίζεται με τα κατά περίπτωση Π.Δ.

β) Τυχόν βοηθητικά κτίσματα εντός του οικοπέδου προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης και στο ποσοστό κάλυψης.

2 α) Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο θα γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ.8 και 9 του από 11.5.1989 Π.Δ/τος (Δ΄ 345) και του άρθρου 2 παρ. 9 και 10 του από 17.6.1988 Π.Δ. (Δ΄ 504).

β) Προκειμένου οι αρμόδιες υπηρεσίες να εγκρίνουν την θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, πρέπει να υποβάλεται πλήρης φωτογραφική απεικόνιση του περιβάλλοντος χώρου του οικοπέδου (όμορα οικόπεδα, δρόμοι ή κοινόχρηστοι χώροι που βρίσκονται σε άμεση επαφή με το οικόπεδο).

3. Για το σύνολο του οικισμού ισχύουν οι ειδικοί όροι δόμησης των παρ. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13, 14,15,16 και 17 του άρθρου 5 της περ. Β του παρόντος.

4. Ειδικώς για τον Οικισμό Λουτρά της νήσου Κύθνου, η παρ. 4 της περ. Β του άρθρου 5 του παρόντος που αφορά στον μέγιστο αριθμό ορόφων, τροποποιείται ως ακολούθως:

«4 α) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων, για το σύνολο του οικισμού, ορίζεται σε δύο(2).

β) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 4.50μ για μονώροφα κτίρια και 7.50 μ. για διώροφα. Για το τμήμα του οικισμού που ορίζεται από την παραλιακή οδό έως την ακτογραμμή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 4.00μ. από τη στάθμη του φυσικού εδάφους.

γ) Επιτρέπεται η κατασκευή υπογείου χώρου με εμβαδόν έως 15.00τ.μ. και μικτό ύψος 2.20μ. (για τοποθέτηση λεβητοστασίου και αποθήκης καυσίμων). Η οροφή του υπογείου δεν επιτρέπεται σε κανένα σημείο του κτιρίου να βρίσκεται σε ύψος μεγαλύτερο των ογδόντα εκατοστών του μέτρου (0.80μ.) από τη στάθμη του γύρω φυσικού ή τεχνητά διαμορφωμένου εδάφους, που συνυπολογίζεται στο συνολικό επιτρεπόμενο ύψος των 7.50 μ. Τα ανοίγματα έχουν μέγιστο ύψος 0.40 μ. και μήκος 0.80 μ.».

Γ. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 8

Σε όλες τις εκτός ορίων οικισμών περιοχές και στους οικισμούς ισχύουν τα παρακάτω:

1 α) Οι υδατοδεξαμενες, τα κλιματιστικά και οι ηλιακοί θερμοσίφωνες πρέπει να τοποθετούνται σε θέσεις που δεν είναι ορατές από τους κοινόχρηστους χώρους.

β) Απαγορεύεται η τοποθέτηση κλιματιστικών επί των προσόψεων των κτιρίων.

γ) Κάθε στοιχείο παροχής (ΔΕΗ, ΟΤΕ) τοποθετείται σε εσοχή στο σώμα ή στην περίφραξη του κτιρίου.

2. α) Δεν επιτρέπεται η εκτέλεση έργων μετατροπής των παραδοσιακών οδών διασύνδεσης των περιοχών της νήσου (καλντερίμια) σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων.

β) Επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση των λιθόστρωτων δρόμων, πλατειών και σκαλοπατιών, επαναλαμβάνοντας τον τύπο της λιθόστρωσης και το μέγεθος των λίθων. Σε πλακοστρώσεις που γίνονται σε δημόσιο χώρο ή ακόμα και σε ιδιωτικούς πρέπει να επαναλαμβάνεται κατά το δυνατόν ο χαρακτήρας της πλακόστρωσης, όπως επικρατεί στον οικισμό ως προς τα σχήματα (ορθογωνικά ή ακανόνιστα), τα μεγέθη των πλακών και τον τρόπο τοποθέτησής τους.

3. Δεν επιτρέπεται η εκτέλεση έργων μετατροπής ρεμάτων σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων ή πεζοδρόμους.

4. Ο κύριος οδικός άξονας διασύνδεσης των παράκτιων περιοχών, δηλαδή ο περιφερειακός δρόμος του νησιού, πρέπει, σε ό,τι αφορά τα νέα τμήματα να απέχει τουλάχιστον 200μ. από τη γραμμή αιγιαλού. Οι λοιπές οδοί εξυπηρέτησης τροχοφόρων, καθώς και οι χώροι στάθμευσης, πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 100 μ. από τη γραμμή αιγιαλού στις αμμουδιές. Η προσπέλαση στην παραλία πρέπει να γίνεται μέσω κάθετων κοινοτικών πεζοδρόμων μεγίστου πλάτους 2,00 μ., μετά από έγκριση του οικείου ΟΤΑ και των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου.

5. Ορίζεται ελάχιστη απόσταση 15 μ. τοποθέτησης οικοδομών ή περιτοιχίσεων από τις καθορισμένες οριογραμμές χειμάρρων και ρεμάτων ή 20μ. από τις φυσικές όχθες, αν δεν έχουν καθορισθεί οι οριογραμμές, για λόγους προστασίας και ανάπτυξης της παρόχθιας βλάστησης. Αυστηρότερα μέτρα προστασίας, με βάση νεώτερες διατάξεις γενικής ισχύος, κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος. Δεν επιτρέπεται η άσκηση δραστηριοτήτων που μπορεί να οδηγήσουν σε αλλοίωση των φυσικών τους χαρακτηριστικών (αμμοληψία, εκβραχισμοί, μπάζωμα, κοπή αυτοφυούς βλάστησης κλπ.).

6. Η ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης των κτισμάτων ανεξαρτήτως χρήσεως από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τα πενήντα (50) μ.

7.α) Απαγορεύεται η κατεδάφιση, η κάθε είδους καταστροφή ή αλλοίωση των παραδοσιακών κτισμάτων των οικισμών, καθώς και εκείνων που απαντώνται στην ύπαιθρο υπό την μορφή συγκροτημάτων εξειδικευμένης αγροτικής χρήσης ή μεμονωμένων κτισμάτων όπως «κατοικιών», «κελιών», «κλεφτοκελιών», «ληνών», «κρασοκελιών», «μιτάτων», «περιστερώνων», «ανεμόμυλων», «νερόμυλων», αλωνιών, βρυσών, μαντρών, χωρίς την έγκριση των κατά τις κείμενες διατάξεις αρμοδίων οργάνων.

β) Επιβάλλεται η επισκευή, αποκατάσταση ή αναστήλωση όλων των παραδοσιακών κατασκευών / κτιρίων που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, ανεξάρτητα αν αυτό αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος, μετά από σύμφωνη γνώμη των κατά τις κείμενες διατάξεις αρμοδίων οργάνων. Στην περίπτωση αυτή, απαιτείται φωτογραφική αποτύπωση και σχεδιαστική απεικόνιση των κτισμάτων στην άδεια της οικοδομής που θα αποδεικνύει την ακριβή αρχική μορφή τους.

γ) Εφόσον η κάλυψη των αναστηλωμένων λιθόκτιστων παραδοσιακών κτισμάτων δεν υπερβαίνει συνολικά τα 50.00 τ.μ., δεν προσμετρώνται στην συνολική επιτρεπόμενη κάλυψη και δόμηση του οικοπέδου. Σε περίπτωση επιπλέον των 50τμ. κάλυψης κτισμάτων, αυτή προσμετράται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη.

8. Στην περίπτωση που κατασκευάζεται και νέο κτίσμα σε γήπεδο που περιλαμβάνει παραδοσιακό κτίσμα, όπως περιγράφεται στην παρ. 7 α της περ. Β του παρόντος άρθρου, επιβάλλεται υποχρεωτικά απόσταση Δ από το αναστηλωμένο παραδοσιακό κτίσμα. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η δόμηση του νέου κτίσματος στις εκτός σχεδίου περιοχές και ύστερα από σύμφωνη γνώμη του κατά τις κείμενες διατάξεις αρμοδίου οργάνου, μπορούν να μειωθούν οι πλαϊνές αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου μέχρι 5.00μ.

9. Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από τις κείμενες διατάξεις, η συντήρηση και επισκευή όλων των υφισταμένων κατασκευών ή κτισμάτων που υφίστανται νομίμως κατά τη δημοσίευση του παρόντος.

10.α) Δεν επιτρέπεται η δόμηση σε τμήματα ή και στη συνολική έκταση γηπέδων με κλίση, σύμφωνα με τον χάρτη της ΓΥΣ κλίμακας 1:5.000 μεγαλύτερη του 35%, πλην λιθόκτιστων κτισμάτων μέχρι 15 .00 τμ. και ύψους μέχρι 3.00μ. από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος.

β) Σε περίπτωση που τμήμα του γηπέδου έχει αντίστοιχα κλίση μεγαλύτερη του 35% επιτρέπεται η δόμηση στο υπόλοιπο τμήμα του γηπέδου. Η αρτιότητα και η μέγιστη επιτρεπομένη δόμηση υπολογίζονται στο σύνολο του γηπέδου.

11. Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση προκατασκευασμένων ή λυόμενων οικίσκων ή τροχοβιλών και η δημιουργία πολυκαταστημάτων και υπεραγορών.

12. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis), καθώς και η ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών στον όροφο, πριν την ολοκλήρωση των εξωτερικών επιχρισμάτων και την τοποθέτηση κουφωμάτων στο ισόγειο.

13. Η κατασκευή πισίνας επιτρέπεται μόνο σε οργανωμένες τουριστικές μονάδες, υπό την προϋπόθεση ότι η αναγκαιότητα κατασκευής της διαπιστώνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου.

14. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση κάθε είδους φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων, παρά μόνο μετά από έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου και σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για επιγραφές και διαφημίσεις μικρών διαστάσεων. Οι επιγραφές τοποθετούνται πάνω από πόρτες ή παράθυρα και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερες του ανοίγματος στο οποίο αντιστοιχούν. Απαγορεύεται η κατασκευή μαρκιζών πάνω από τα ανοίγματα.

15. Κάθε υπέργειο έργο υποδομής που εκτελείται από Οργανισμό Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ) Τοπική Αυτοδιοίκηση κ.λπ. και γενικά κάθε εργασία που αφορά στη διαμόρφωση, τροποποίηση, ή ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων προσαρμόζεται στα τοπικά πρότυπα και εκτελείται μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Αιγαίου. Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας αναλαμβάνουν με δαπάνες τους την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεών τους, ώστε να μη βλάπτεται το περιβάλλον.

16. Δεν επιτρέπεται η δημιουργία νέων οικιστικών αναπτύξεων - οικισμών όπως ΠΕΡΠΟ, Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, κ.λπ.

Άρθρο 9

1. Οι διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν εφαρμόζονται σε περιοχές που διέπονται από ειδικό νομικό καθεστώς, όπως δάση, δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι.

2. Οι διατάξεις των παρ. 5, 6, 7 α, β, γ, 8 α, β, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 του άρθρου 3 του παρόντος εφαρμόζονται και για τους οικισμούς της νήσου Κύθνου, για τους οποίους δεν υπάρχει ειδικότερη πρόβλεψη από τις διατάξεις του παρόντος.

3. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου 41 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ Α΄ 33) δεν επιτρέπεται υπέρβαση του μεγίστου ύψους και αριθμού ορόφων που προβλέπονται από το παρόν διάταγμα για τους οικισμούς.

4. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές εφαρμόζονται οι διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Άρθρο 10

Μεταβατικές διατάξεις

Άδειες και αναθεωρήσεις αδειών που έχουν εκδοθεί με το υφιστάμενο νομικό καθεστώς και εξακολουθούν να ισχύουν, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν.

Άρθρο 11

Τελικές διατάξεις

Το παρόν ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν άλλως ορίζεται από τις διατάξεις του παρόντος.

Στον Υπουργό Αιγαίου αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 17 Σεπτεμβρίου 2002

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΙΓΑΙΟΥ

Ν. ΣΗΦΟΥΝΑΚΗΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ